



COMUNE DI AREZZO SERVIZIO PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX MACELLI - VIA UGUCCIONE DELLA FAGGIUOLA-AREZZO

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale con cui è stato approvato il piano delle alienazioni del Comune di Arezzo, del provvedimento dirigenziale n. 618/2025 ed in conformità a quanto previsto dal vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili

RENDE NOTO CHE

il giorno **5 maggio 2025** a partire dalle **ore 10,00** presso la sede del Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo, ubicato in Arezzo, Piazza della Libertà n.1, avrà luogo l'asta pubblica con aggiudicazione definitiva ad unico incanto per la vendita al miglior offerente del seguente bene immobile di proprietà comunale:

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO EX MACELLI - VIA UGUCCIONE DELLA FAGGIUOLA-AREZZO

Prezzo a base d'asta: € 240.000,00

Il bene immobile risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo:

1) Sezione A foglio 121 particella 1228 con attribuito la categoria catastale "B4" di classe 3° con consistenza di mc. 1.815,00 e rendita catastale di € 3.187,05 accatastata con pratica protocollo n. AR0231313 del 08/07/2023 (n. 2736.1/2008).

Il complesso edilizio è sito in Arezzo capoluogo Via Uguccione della Faggiuola, senza attribuzione di numero civico, i fabbricati sono articolati su un unico piano fuori terra e attualmente si trovano in cattivo stato di manutenzione. Sono privi di particolari emergenze architettoniche.

SOPRALLUOGO FACOLTATIVO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

Il sopralluogo non è obbligatorio. I concorrenti hanno facoltà di effettuare un sopralluogo nell'immobile, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare una corretta valutazione, anche economica, degli elementi che possono aver influenza concreta sulla presentazione dell'offerta. È in ogni caso onere degli interessati quello di acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni sull'immobile posto in vendita.

Il sopralluogo potrà essere richiesto inviando alla Amministrazione Comunale, Servizio Patrimonio, una **richiesta via mail indirizzata a andrea.coppi@comune.arezze.it** e per conoscenza a **gabriele.capaccioli@comune.arezze.it** (n.b. ai sopralluoghi presenzierà il Geom. Andrea Coppi e, in caso di assenza, il Geom. Gabriele Capaccioli) almeno **7 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte**, indicando i soggetti da contattare, il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante del concorrente munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, e-mail e/o PEC e quanto altro necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo che potrà essere svolto **dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00**. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi. Nel caso in cui presenzi al sopralluogo un delegato del Rappresentante Legale, lo stesso dovrà presentarsi munito di delega e copia di un documento di riconoscimento del delegante.

Per ogni ulteriore informazione potranno essere inoltrati, entro il termine di cui sopra, quesiti a:
-Geom. Andrea Coppi (andrea.coppi@comune.arezze.it)-informazioni tecniche (per conoscenza gabriele.capaccioli@comune.arezze.it) ;
-Dott.ssa Barbara La Mastra (b.lamastra@comune.arezze.it)- informazioni di natura amministrativa (per conoscenza f.dellanna@comune.arezze.it)

PREZZO A BASE D'ASTA: € 240.000,00 **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Chiunque abbia interesse all'acquisizione del complesso immobiliare sopra descritto dovrà presentare, **una proposta irrevocabile d'acquisto in bollo, presentata unitamente ad una copia fotostatica non autenticata di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore**, che dovrà essere redatta utilizzando il modello allegato quale parte integrante e sostanziale al presente bando (PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO), nella quale il prezzo offerto non potrà essere uguale o inferiore al rispettivo prezzo a base d'asta previsto e che dovrà contenere

1) TUTTE LE DICHIARAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE AVVISO (PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO).

Tale proposta irrevocabile di acquisto, **completa in ogni sua parte e datata, dovrà essere sottoscritta dal dichiarante, PENA L'ESCLUSIONE.**

Nel caso in cui partecipino alla presente asta persone giuridiche (Società, Enti, ecc.) la proposta irrevocabile dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante, **PENA L'ESCLUSIONE**, e dovrà indicare anche la sede, la ragione o denominazione sociale ed il Codice Fiscale o Partita Iva.

È inoltre possibile che più soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) partecipino insieme alla presente asta. In questo caso la proposta irrevocabile dovrà essere presentata e sottoscritta congiuntamente da tutti i partecipanti, **PENA L'ESCLUSIONE**, e dovrà quindi riportare i dati di ogni partecipante, indicando la percentuale di proprietà dell'immobile che ogni soggetto intende acquisire. In mancanza, si presume che tali soggetti intendano acquisire la proprietà in parti uguali.

Non è ammessa la presentazione di proposte irrevocabili di acquisto per persona da nominare

(“riserva di nomina del contraente” di cui all’art. 1401 e segg. del Cod. Civ.), mentre sono ammesse proposte irrevocabili di acquisto per procura. Le procure devono essere speciali, conferite con atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) e debbono essere unite, in originale o copia autentica, alla proposta irrevocabile di acquisto.

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere inserita in apposita busta chiusa, controfirmata ai lembi di chiusura.

2) RICEVUTA DEL BONIFICO BANCARIO EFFETTUATO INTESTATO AL COMUNE DI AREZZO-SERVIZIO PATRIMONIO- DELL'IMPORTO COMPLESSIVO PARI AL 10% DEL PREZZO A BASE D'ASTA, A TITOLO DI DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO (IBAN IT95G0103014100000004866071- Monte dei Paschi di Siena-sede di Arezzo- causale “Deposito cauzionale per Asta pubblica immobile Ex Macelli)

La suddetta busta, contenente la proposta irrevocabile di acquisto e la ricevuta del bonifico dovrà essere inserita in una **seconda busta chiusa sigillata e controfirmata ai lembi di chiusura, indirizzata al Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo, Piazza Amintore Fanfani n.1 (ex Caserma Cadorna), riportante sempre sul frontespizio:**

- l’indicazione della DENOMINAZIONE ed INDIRIZZO del MITTENTE;
- la dicitura “PROPOSTA PER L’ACQUISTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE EX MACELLI”.

Il plico chiuso e sigillato contenente la busta con la proposta irrevocabile di acquisto e la ricevuta del bonifico, indirizzato al Servizio Patrimonio, **dovrà pervenire al Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo c/o Sportello Unico -Piazza Amintore Fanfani 1, a mezzo raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano ENTRO E NON OLTRE LE ORE 10,00 DEL GIORNO 30 aprile 2025 PENA L'ESCLUSIONE dall'asta.**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione entro il termine sopra indicato.

Non saranno ritenute valide:

- le proposte di acquisto condizionate, o espresse in modo indeterminato;
- le proposte di acquisto non contenenti le dichiarazioni sopra indicate;
- le proposte di acquisto contenenti l’indicazione di un prezzo pari od inferiore a quello stabilito come base d’asta;
- le proposte di acquisto non accompagnate da ricevuta del bonifico eseguito nel rispetto degli importi e delle modalità indicate sopra.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE - TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO
DEPOSITO CAUZIONALE E PREZZO

L’asta si svolgerà in seduta pubblica il **giorno 5 maggio 2025 a partire dalle ore 10,00** presso la sede del Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo posto in Arezzo – Piazza della Libertà n. 1.

Si procederà all’apertura delle buste pervenute contenenti le proposte irrevocabili di acquisto e la ricevuta del bonifico effettuato a titolo di cauzione.

L’aggiudicazione della vendita sarà definitiva al primo incanto a favore del migliore offerente, anche nel caso in cui vi sia un solo concorrente, purché il prezzo offerto sia superiore a quello fissato come base d’asta nel presente avviso.

Qualora l’offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore offerta rispetto al prezzo posto a base d’asta, per procedere all’aggiudicazione si procederà con sorteggio.

Il deposito cauzionale sarà svincolato per tutti coloro che hanno partecipato all'asta ma che non hanno prodotto la migliore offerta entro 30 giorni dalla conclusione della gara. Per il miglior offerente il deposito si convertirà in anticipo sul prezzo di vendita e sarà scomputato dal prezzo all'atto del rogito.

Il Comune di Arezzo comunicherà all'aggiudicatario l'approvazione della vendita entro 20 (venti) giorni dall'espletamento dell'asta tramite PEC

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente non verrà restituito al miglior offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione.

Nei casi in cui l'aggiudicatario non volesse stipulare il contratto di compravendita o, qualora il miglior offerente (nel caso non sia stata ancora approvata la vendita) volesse rinunciare all'aggiudicazione, si procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare quando:

- a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 5% nel caso di più di due offerte risultate regolari;
- b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 10% nel caso in cui vi siano due sole offerte risultate regolari.

Negli altri casi invece il bene non verrà aggiudicato e dovrà essere indetta nuova gara.

Ciascun aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto in sede di asta aumentato di Euro 200,00 oltre a spese di registro, tasse e imposte nella misura dovuta e qualsiasi onere connesso alla vendita.

Le spese istruttoria dovranno essere corrisposte entro i 7 (sette) giorni antecedenti il momento della stipula del rogito notarile e le restanti spese nei termini di legge.

Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula del rogito notarile di compravendita entro 45 giorni dall'aggiudicazione, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà, oltre alle spese di istruttoria, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

La presente vendita è da intendersi a corpo e non a misura.

Quanto non espressamente disciplinato nel presente bando di asta si intende regolato da quanto previsto dal vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili, dal codice civile e dalla normativa vigente in materia.

N.B. L'aggiudicazione in favore del miglior offerente è subordinata all'aggiornamento del Piano delle Alienazioni da parte del Consiglio Comunale. In assenza del predetto aggiornamento in tempo utile, non si procederà con l'aggiudicazione dell'asta. Gli operatori sono edotti che in caso di non aggiudicazione per le motivazioni sopra descritte, gli stessi non potranno avanzare alcuna pretesa indennitaria ovvero risarcitoria.

RICHIESTA INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI

Copia del presente bando e degli allegati possono essere scaricati collegandosi al sito internet del Comune di Arezzo www.comune.arezzo.it. Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando, saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito. Per eventuali chiarimenti ed informazioni inerenti il bando potrà essere contattato, entro il termine indicato nel presente bando, il Servizio Patrimonio tramite e-mail all'indirizzo di posta elettronica b.lamastra@comune.arezzo.it (e.p.c. f.dellanna@comune.arezzo.it). Per chiarimenti tecnici o

richieste di sopralluogo contattare il Geom. Andrea Coppi (e mail:
andrea.coppi@comune.arezzo.it e.p.c. gabriele.capaccioli@comune.arezzo.it)

AREZZO, 24 marzo 2025

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO
Avv. Francesco Dell'Anna